PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 9 (7) BauGB

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 Mischgebiet nach § 5 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB

MD
0,30

Nutzungsschablone

0,30 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§§ 22 UND 23 BAUNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

5. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) Nr. 20 BAUGB

5.1 Umgrenzung der zugeordneten Ausgleichsfläche

5.2 Anlage einer Obstwiese

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 156/5 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 232/14 der Gem. Unterleichtersbach wird als "Mischgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,30

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
Eine Überbauung des Leitungsstrangs des Hauptkanals darf einschl. eines Arbeitsraums von beidseits des Leitungsstrangs von 1,5 m auch durch Nebenanlagen nicht erfolgen.

4. Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt.

5. Geländeveränderungen

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene südliche Teilfläche der Fl. Nr. 159/2 der Gemarkung Unterleichtersbach wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Einbeziehungssatzung als Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 400 m² zugeordnet.

Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.3.2 der Begründung vorgesehen:
- Anlage einer Streuobstwiese mit 4 Stück (Wild-)Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste A

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10

Pflanzenvorschlagsliste A

Pflanzung von Wildobstbäumen

Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aria	Schwedischer Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie von Obstbaumhochstämmen in regionalen Sorten. Der Mindestabstand zwischen den Einzelbäumen beträgt 10 m.

Bei Bedarf Umbruch und Neu-Einsaat mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung).

Die Wiese unter den Obstbäumen wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidungstermin ist ab Anfang August möglich.

Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

7. Artenschutz

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Oberleichtersbach hat in der Sitzung vom 28.05.2024 die Aufstellung der "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" in der Fassung vom 28.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf der "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" in der Fassung vom 28.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 beteiligt.

d) Aufgrund der Neuvermessung der betroffenen Grundstücke erfolgte eine Anpassung des Geltungsbereichs mit zugeordneten Ausgleichsflächen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.12.2024 in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" in der Fassung vom 07.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 27.01.2025 in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem Entwurf der "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" in der Fassung vom 07.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 27.01.2025 in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

f) Die Gemeinde Oberleichtersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2025 die "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2024 als Satzung beschlossen.

_____, den _____
Gemeinde Oberleichtersbach, Siegel

_____
Muth, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt

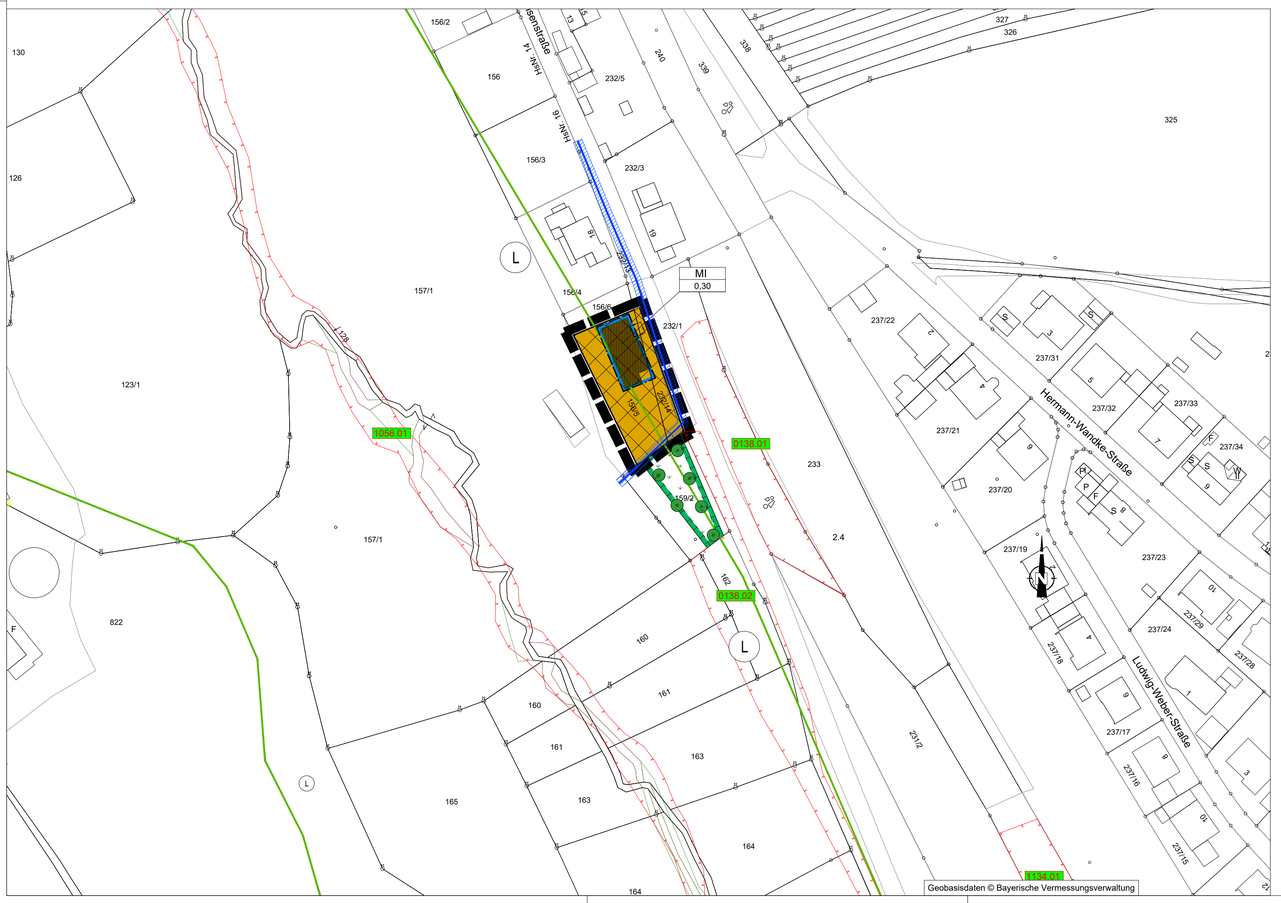
_____ _____, den _____
Gemeinde Oberleichtersbach, Siegel

_____
Muth, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss der "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die "Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße", Gemarkung Unterleichtersbach" ist damit in Kraft getreten.
Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

_____ _____, den _____
Gemeinde Oberleichtersbach, Siegel

_____
Muth, 1. Bürgermeister



III. HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. 3593 Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Geplante Gebäude
5. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerische Rhön"
6. B 1.34.011 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummerierung
7. Leitungstrasse des Hauptsammlers einschl. eines Arbeitsraums von beidseits 1,5 m

1. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Baugrund, Entwässerung

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlichdem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

3. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Aushub

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

5. Oberflächengewässer, Entwässerung, Leitungstrasse

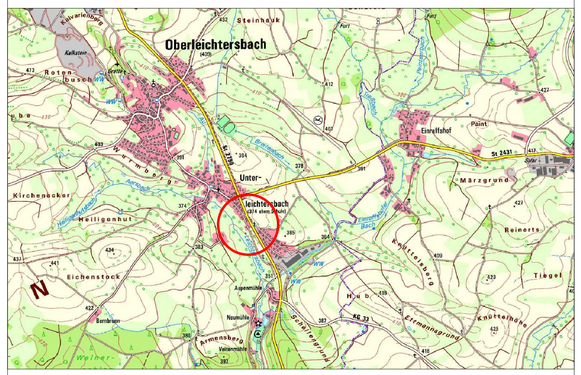
5.1 Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

5.2 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

5.3 Der Leitungsstrang des Hauptkanals darf nicht überpflanzt werden. Weiterhin dürfen keine tiefwurzelnden Bepflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden, welche eine Schädigung bzw. das Einwachsen von Wurzeln in die Hauptsammelleitung zur Folge haben könnten.

6. Immissionen

Aufgrund der Ortsrandlage ist mit landwirtschaftlichen Geräuschen, Gerüchen und Staubentwicklung zu rechnen. Diese sind jedoch ortsüblich und hinzunehmen.



INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN	DATUM	NAME

GEMEINDE OBERLEICHTERSBACH

Einbeziehungssatzung im Bereich "Raiffeisenstraße" der Gemarkung Unterleichtersbach mit integrierter Grünordnung

Stand 07.11.2024 (Satzungsfassung)
M: 1 : 1000

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771 - 98768
Fax.09771 - 2492

		Datum	Name	
	bearbeit.	11/2024	M. Glanz	AZ: 47-23 Einbeziehungssatzung Unterleichtersbach Layout: BE_1000
	gezeich.	11/2024	M. Glanz	Änderung:
	geprüft.			